GLÄS-IMMOBILIEN
Immobilien ▪ Bauträger ▪ Baubetreuung

EXPOSÉ

Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve und Garage in bevorzugter Wohnlage am Glockenberg

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 66787 Wadgassen
Baujahr: 1962
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 220 m²
Nutzfläche (ca.): 77 m²
Gesamtfläche (ca.): 297 m²
Grundstücksfläche (ca.): 661 m²
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis € 349.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	66787 Wadgassen
Baujahr	1962
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	220 m²
Nutzfläche (ca.)	77 m²
Gesamtfläche (ca.)	297 m²
Grundstücksfläche (ca.)	661 m²
Kaufpreis	349.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	284,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-07-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südwest
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - vielseitiges Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

In ruhiger und begehrter Wohnlage präsentiert sich dieses gepflegte, vollunterkellerte Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 661 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre flexible Nutzung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie attraktive Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Wohnen mit Perspektive

Das Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss und eignet sich damit ideal für das Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als langfristig wertbeständige Kapitalanlage.

Komfortable Wohnqualität auf zwei Ebenen

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über nahezu identische Grundrisse und bieten ein modernes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Großzügige Wohn- und Essbereiche mit integrierter Einbauküche schaffen eine einladende Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Das Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, während die Wohnung im Obergeschoss mit einem Balkon und einem schönen Blick ins Grüne begeistert.

Dachgeschoss mit zusätzlichem Wohnraum und Entwicklungspotenzial

Im Dachgeschoss stehen mehrere Räume zur Verfügung, die derzeit als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Diese Flächen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Hobby-, Arbeits- oder Gästebereich. Darüber hinaus besteht das Potenzial, hier eine separate, kleine Wohneinheit zu schaffen und die Immobilie damit noch flexibler zu gestalten.

Vollunterkellert und bestens ausgestattet

Der gepflegte Kellerbereich ist vollständig gefliest und bietet neben dem Heizungs- und Waschraum mehrere praktische Abstellflächen mit großzügigem Stauraum für den täglichen Bedarf.

Attraktiver Außenbereich

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit angrenzendem Geräteraum. Der liebevoll gestaltete Garten lädt mit einer gemütlichen Pergola und einem geschützten Sitzplatz zum Verweilen und Entspannen im Freien ein.

Eine Immobilie mit vielfältigen Möglichkeiten

Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, zur teilweisen Vermietung oder als langfristige Investition - dieses attraktive Zweifamilienhaus verbindet Wohnkomfort, Flexibilität und Entwicklungspotenzial in einer gefragten Wohnlage.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung:

In den Jahren 1989/1990 wurden umfassende Maßnahmen zur Erweiterung und Modernisierung der Immobilie durchgeführt:

- Anbau im Erd- und 1. Obergeschoss

- Erneuerung der Bäder im Erd- und 1. Obergeschoss

- Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen

Ab 2012 folgten weitere Modernisierungen, die den Wohnkomfort zusätzlich steigerten:

- Einbau einer energieeffizienten Gas-Brennwertheizung

- Erneuerung von Boden- und Wandbelägen im Erd- und Obergeschoss

Durch diese Investitionen präsentiert sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und bietet zugleich zeitgemäßen Wohnkomfort, der keine Wünsche offenlässt.

Lagebeschreibung:

Willkommen in Wadgassen - Leben, wo andere ihre Freizeit genießen

Zentrale Lage mit optimaler Anbindung

Die charmante und gefragte Gemeinde im Landkreis Saarlouis überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahn A620 erreichen Sie in wenigen Minuten und sind so schnell in Saarlouis, Völklingen oder Saarbrücken. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut - Bushaltestellen befinden sich fußläufig in der Nähe.

Alles für den täglichen Bedarf

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind unmittelbar vorhanden oder in kürzester Zeit erreichbar. Das beliebte Outlet-Center Wadgassen, zahlreiche Fachmärkte sowie ein vielseitiges

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1

Gastronomieangebot runden die ausgezeichnete Infrastruktur ab.

Natur & Freizeit direkt vor der Haustür

Weitläufige Grünflächen, idyllische Rad- und Wanderwege, die Saar sowie der nahe Warndt-Wald bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Sport und Erholung. Hier verbinden sich Naturerlebnis und Wohnkomfort auf angenehme Weise.

Bevorzugte Wohnlage

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit einem harmonischen Umfeld, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Wohnlage, die besonders Familien, Paare und Ruhesuchende anspricht und ein entspanntes Zuhause garantiert.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2032.
Endenergiebedarf beträgt 284.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

Kaufnebenkosten:
Vom Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- u. Gerichtskosten, 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. Erfolgshonorar des Maklers

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (siehe www.glaes-immobilien.de).

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Informationspflicht nach § 36 VSBG

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Gläs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Gläs Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter https://ivd.net/ombudsstelle/

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: http://ec.europa.eu/consumers/odr.

Objektbilder:

Zwei- bis Dreifamilienhaus in bevorzugter Wohnlage

Seitenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1

Terrasse mit Blick auf Pergola und Garage

Rückseite Haus

Hof mit Blick auf Küche in EG und OG

Zugang von Terrasse zum Garten

Pergola neben Garage

Wohnzimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1

Wohnzimmer EG

Wohnungsflur im EG

Esszimmer EG

Schlafzimmer EG

Küche EG

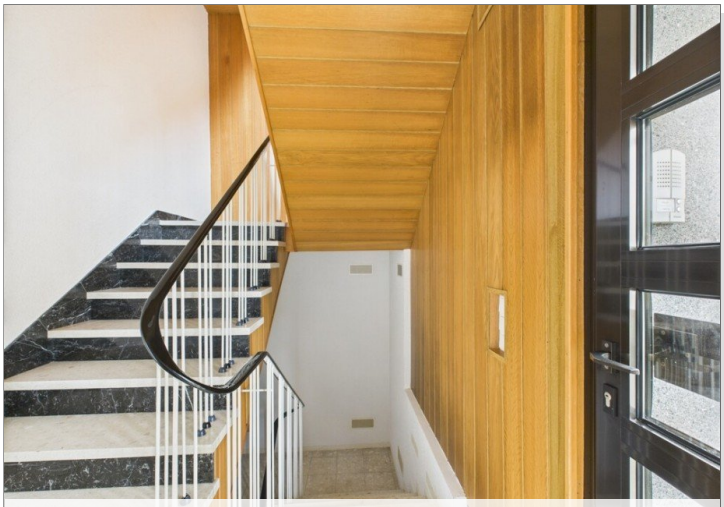
Bad mit Dusche und Wanne im EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

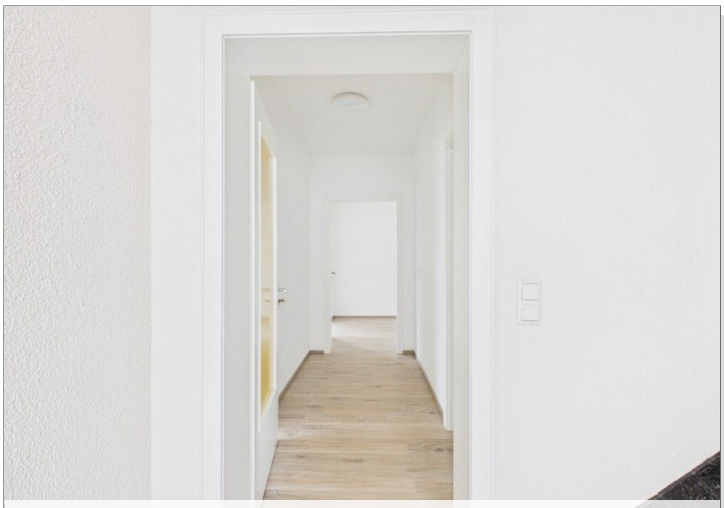
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1



Treppenhaus mit Abgang zum UG und Aufgange 1. OG

Esszimmer im 1. OG



Wohnungsflur im 1. OG

Küche im 1. OG mit Blick auf den Balkon

Wohnzimmer im 1. OG

Küche im 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

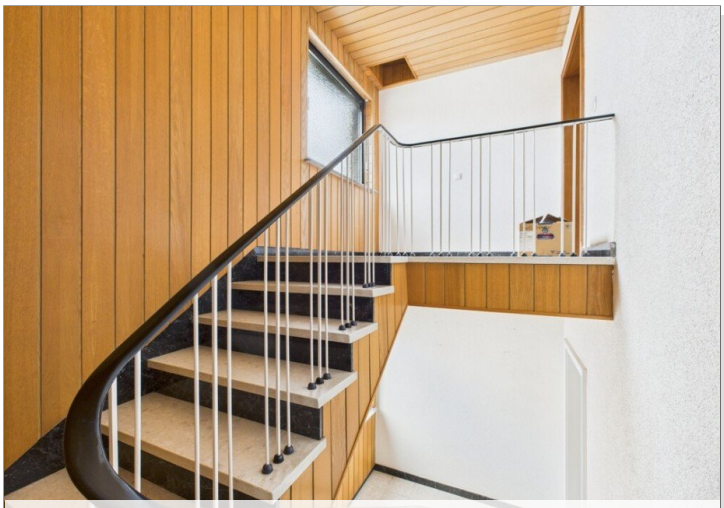
Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1

Bad mit Dusche und Wanne im 1. OG

Zimmer 1 im DG



Treppenhaus zur DG Wohnung

Zimmer 2 im DG

Flur Wohnung DG

Zimmer 3 im DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1

Zimmer 4 DG

Waschraum Untergeschoß

Bad Wohnung DG

Kellerraum 1 UG

Flur Untergschoß

Kelleraum 2 UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

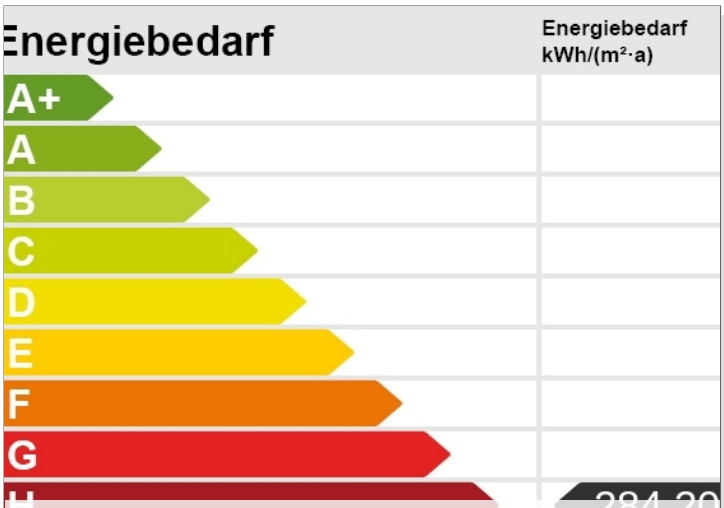
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1

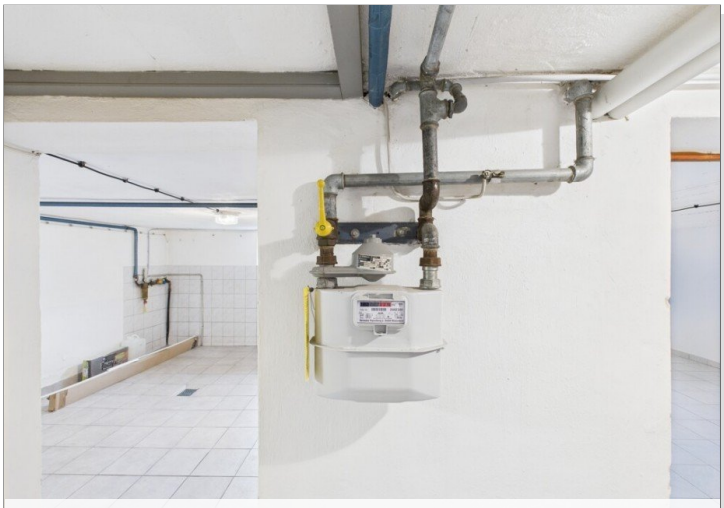
Heizungsraum UG

Mitglied im IVD

Zählerkasten Strom



Energieskala



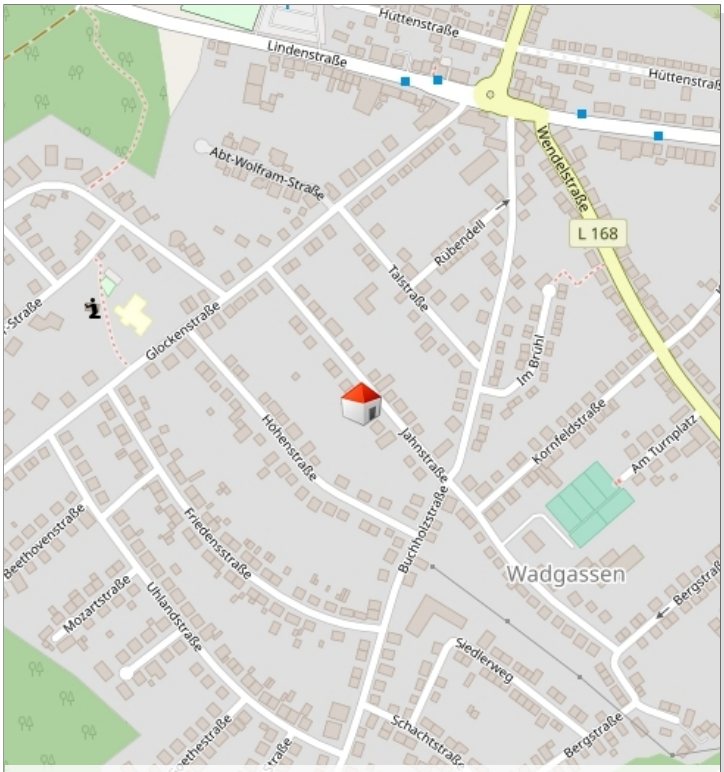
Gasanschluss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

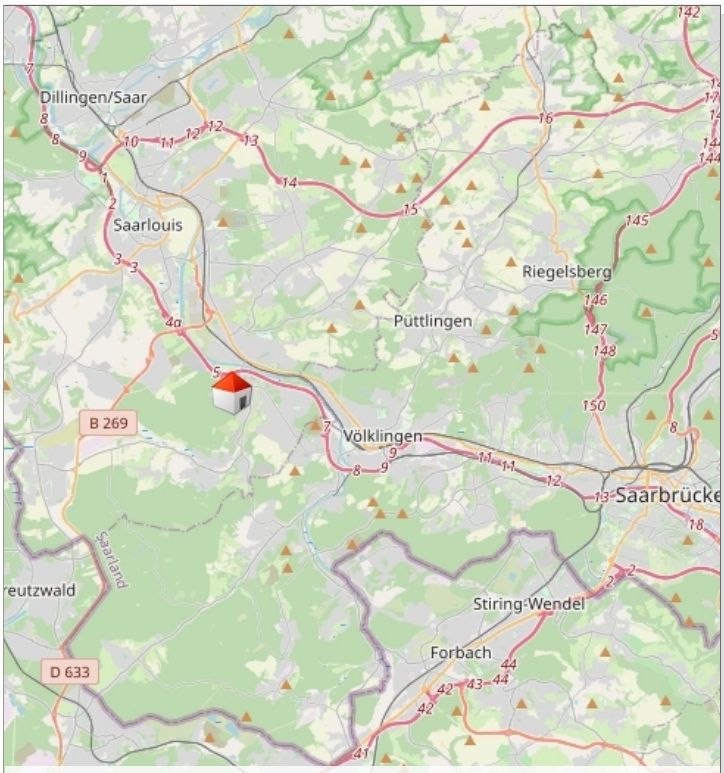
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1



Bevorzugte Wohnlage

www.glaes-immobilien.de



Verkehrsgünstige Lage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wadgassen
> 9 Zimmer
> 220 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-787 1

Ansprechpartner:

Herr Thomas Glaser

Telefon: 00496898300070
E-Mail: th.glaser@glaes-immo-partner.de

Firmendaten:

Gläs Immobilien GmbH
Marktstraße 5
66333 Völklingen

Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
Fax: +49 (0) 6898 / 30 00 727
E-Mail: service@glaes-immobilien.de
Internet: www.glaes-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Jörg Gläs

Registergericht: Amtsgericht Saarbrücken
Registernummer: HRB 75 135
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 184210790

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Mittelstadt Völklingen, Rathausplatz, 66333 Völklingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Gewerbeamt der Mittelstadt Völklingen, Rathausplatz, 66333 Völklingen - Telefon +49 (0) 6898 13-2266

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026